Przedpłata wraz z przesełką pocztową wynosi 5 zł. a. w. rocznie.

ZWIĄZEK.

Pismo tygodniowe.

Organ Związku stowarzyszeń zarobkowych i gospodarczych dla Galicji i W. Ks. Krakowskiego

wychodzi co Poniedziałek w objętości pół arkusza.

REDAKCYA i Administracya we Lwowie przy placu Maryackim l. 9.

Nr. 24. Poniedziałek, dnia 12. czerwca 1876. III. rocznik.

Drożyzna pomieszkań i stowarzyszenia budowlane.

III.

Myśl zawiązywania stowarzyszeń dla zakupywania domów na własność powstała w skutek zastanowienia się nad faktem że kwoty, które czynszownicy rok za rokiem opłacają za najem pomieszkań, po upływie kilkunastu lat dochodzą do takiej sumy, iż można by za nią wynajmowane pomieszkanie na zupełną nabyć własność. Otóż za pomocą wkładek stowarzyszonych czynszowników wytworzyć fundusz wystarczający na udzielenie każdemu z nich zaliczki dostatecznéj do zapłacenia z góry ceny kupna pomieszkania lub małego domu—która to zaliczka umarzałaby się przez ratalne spłaty kapitału wraz z procentem z dochodu czynszu domowego — a każdy czynszownik po upływie kilkunastu lat mógłby przyjść do własności pomieszkania lub małego domu, który dotąd tylko wynajmował, czyli kwestya uwłaszczenia czynszowników zostałaby rozwiązaną.

Dziwna rzecz, że w obec tak powszedniego i oczywistego faktu i tak prostego i łatwego rachunku, pierwsze stowarzyszenie budowlane zawiązane zostało dopiero w trzecim dziesiątku lat bieżącego stulecia w mieście Kircudbright w Anglii i że w r. 1836. uchwalono tamże pierwszą ustawę dla uprawidłowania działań tego rodzaju spółek.

Ale wcześniej nie była jeszcze wypróbowana potęga stowarzyszeń, za pomocą któréj można było tego olbrzymiego dokonać zadania. Dla rozwiązania wcześniej podniesionéj kwestyi uwłaszczenia czynszowników, albo potrzebaby szukać bogatych dobrodziejów i zdać się na ich łaskę, albo czyniąc z niéj kwestyą społeczno-polityczną użyć gwałtu rewolucyjnego lub zażądać interwencyi państwa. Oczywiście i nie ma tak wielu bogaczów, którzyby posiadali kapitały wystarczające do rozdania tyle zaliczek, iluby znalazło się czynszowników, coby zechcieli je otrzymać dla nabycia domów w powyż wskazany sposób na własność i wątpimy, czy pomiędzy tegoczesnymi bogaczami znalazłby się choć jeden, któryby swoim kapitałom chciał nadać tak dobroczynne przeznaczenie. Filantropia przychodzi w pomoc zaledwo wielkim nieszczęściom i rozciąga swą opiekę nad ofiarami krzyczącéj niesprawiedliwości; do podniesienia dobrobytu całych klas nie sięga. Z wyjątkiem zaś Francyi, gdzie odważono się wywiesić chorągiew z napisem: „własność jest kradzieżą“, nigdzie nie zakwestyonowano prawnego tytułu właścicieli domów do pobiérania dochodów z czynszu domowego i nigdzie kwestyi uwłaszczenia miejskich czynszowników domowych nie postawiono na równi z kwestyą uwłaszczenia włościan żądając jéj rozwiązania od państwa za pomocą listów indemnizacyjnych.

Przy dzisiejszym rozwoju olbrzymiéj potęgi finansowéj stowarzyszeń, wzmiankowane powyżéj sposoby dopomożenia czynszownikom do nabycia wynajmywanych pomieszkań na własność stały się zbytecznemi, anachronicznemi, a nawet wstrętnemi. Przy pomocy stowarzyszeń możemy ulepszać nasze położenie społeczne bez niczyjéj łaski, bez niczyjéj krzywdy, bez gwałtów, i przewrotów, odpowiednio do naszych współusiłowań, do naszéj własnéj współpracy i zasługi, to jest w miarę naszego własnego udziału.

Wprawdzie ruch stowarzyszeń poczyna się od drobnego zawiązku ale rozwój ich acz stopniowy jest zarazem tak szybki, tak progresyjnie wzrastający i rozrastający się, iż największy brak cierpliwości nie może się nim zniechęcać. W Anglii np. ruch stowarzyszeń budowlanych, zapoczątkowany w zakątkowéj mieścinie, w ciągu 40 lat ogarnął kraj cały, wytworzył przeszło 2.000 stowarzyszeń, które posiadają już 30 milionów złotych w. a. funduszu obrotowego, za pomocą którego zakupują rok rocznie po

kilkadziesiąt tysięcy domów na własność dla swoich członków. Wprawdzie nie posiadamy angielskiéj wytrwałości, niezrażającéj się niepowodzeniem kilkakroć ponawianych prób, wyczekującéj przez kilkanaście lat urzeczywistnienia zapowiedzianych przez stowarzyszenia zadań, nieodstępującéj od najregularniejszego wkładkowania przez parę dziesiątek lat nim koléj nabycia domu na własność na większą ich część nadejść mogła, co mianowicie w początkach ruchu miało miejsce, kiedy stowarzyszenia budowlane tak co do liczby członków, jak co do okresu czasu były zamknięte; ale téż za to polska niewytrwałość, pouczona obcem doświadczeniem nie potrzebuje powtarzać zniechęcających prób, pomyłek, przerachowań, a postępując ubitym torem, trzymając się wypraktykowanych planów i prawideł, może zdążać szybszym krokiem i najkrótszą drogą do urzeczywistnienia wytkniętych przez spółki budowlane celów.

Oprócz tego, posiadamy w naszym kraju zakłady kredytowe, jakich w Anglii nie ma, a które wzięłyby na siebie dokonanie drugiéj połowy zadania, jakby tylko pierwszą jego połowę zawiązane u nas stowarzyszenia budowlane uskuteczniły. Na każdy bowiem zakupiony na własność dom możnaby do połowy jego wartości zaciągnąć pożyczkę, albo w galic. kasie oszczędności, albo w hipotecznym banku, albo w krakowskiém towarzystwie ziemskiém lub w zakładzie kredytowém miejskiém a późniéj i w umyślnie na ten cel łatwo utworzyć się mogącéj instytucyi kredytowéj, tak iż zaliczka udzielona członkom na zakupna domu zwróciłaby się natychmiast w połowie towarzystwu budowlanemu, czyli towarzystwa budowlane w naszym kraju potrzebowałaby dostarczać zaliczek tylko na pokrycie połowy ceny kupna domów dla swoich członków.

Przytém możnaby na pewne spodziéwać się poparcia działań i rozwoju towarzystw budowlanych jeszcze od potężnéj instytucyi krakowskiego towarzystwa wzajemnych ubezpieczeń, raz że ta obywatelską ofiarnością przejęta instytucya w ogóle wspiéra wszystkie usiłowania ekonomiczne, mające na celu podniesienie dobrobytu mieszkańców kraju, a powtóre że byłoby rzeczą jéj osobliwego, bezpośredniego i własnego materyalnego interesu dopomagać do wzrostu i rozrostu stowarzyszeń, które nie tylko wytknęły sobie za cel wytwarzać przedmioty dla ubezpieczenia, ale i z konieczności uniknięcia możliwych elementarnych klęsk musiałyby wszystkie te przedmioty bez wyjątku i przerwy ubezpieczać, i przez to poparcie zyskać sobie raz na zawsze klientelę, która z czasem mogłaby stać się bardzo znakomitą i znacznie powiększyć zyski asekuracyjne. Lecz to poparcie nie weszłoby w grę przez udzielanie hipotecznych pożyczek, ale przez zasilanie funduszu obrotowego stowarzyszeń budowlanych czasową lokacyą kapitałów celem przyspieszenia ich operacyi finansowéj, o któréj właśnie zamierzamy pomówić.

Przyjmując wysokość udziałów na 1000 zł. przypuśćmy, że w pierwszym roku przystąpiłoby do towarzystwa budowlanego 200 członków z 600 udziałami. A wiedząc że bardzo wielu drobnych kapitalistów posiadających od 300 — 2000 zł. o niczém bardziéj nie marzy, jak o nabyciu domu na własność, i że właśnie towarzystwo budowlane, ustępując im pierwszeństwa w otrzymaniu zaliczek nizko oprocentowanych na zakupno domów, ziściłoby ich te marzenia z nieporównanie lepszym skutkiem, aniżeli się to dzieje obecnie, gdy pojedyńczo, z niedostatecznémi środkami, zrywają się do budowli domów i obarczywszy się lichwiarskiémi pożyczkami i dom utracają i kapitaliki zaprzepaszczają — moglibyśmy liczyć na pewne, że z posiadających owe drobne kapitaliki od 300 — 2000 zł., przystąpiłoby w pierwszym roku 60 członków wpłacających z góry 30—50% na wzięte 180 udziałów. Przyjmijmy daléj że od wszystkich bez różnicy 200 członków z 600 udziałami wpłynęłoby w przeciągu I roku wkładki regularnéj — bo inna być nie może — po 40 zł. na udział. A zatém z końcem roku pierwszego od 60 członków z 180 udziałami wpłynęłoby jednorazowe 72.000 zł., od wszystkich 200 członków z 600 udziałami ratalnémi wkładkami 24.000; razem 96.000 zł. Za tę kwotę wybudowanoby w pierwszym roku 16 domów od 2.000—12.000 zł. wartości, czyli po 6.000 zł. przeciętnéj wartości, do rozdania pomiędzy 16 członków, mających prawo pierwszeństwa.

W II roku na hipotekę wybudowanych w pierwszym roku domów towarzystwo zaciągnęłoby hipoteczną pożyczkę 48.000 zł.; z czynszów od 16 członków posiadających już domy po 6000 przeciętnej wartości wpłynęłoby, licząc po 300 zł. (bo drugie 300 zł. szłoby na umorzenie hipotecznéj pożyczki) od każdego, 4800 zł.; od 184 członków z 552 udziałami wkładka, po 40 zł. na udział, 22080 zł.; od 200 nowych członków jednorazowe wpłaty i ratalne wkładki na 600 udziałów 96.000; publiczność widząc, że towarzystwo na prawdę istnieje, zakupuje domy, i upatrując w tych realnościach bezpieczeństwo dla swoich oszczędności lokowałaby na książeczki oszczędności 40.000 zł.; towarzystwo krakowskie dla przytoczonych powyżéj powodów udzieliłoby na razie pożyczkę 40.000 zł. razem więc z końcem II roku, towarzystwo budowlane miałoby do dyspozycyi na zakupno domów 246.080 zł. i zakupiłoby 41 domów do rozdania w $^2/_3$ w drodze kolejnego pierwszeństwa a w $^1/_3$ przez losowanie.

W III roku na hipotekę wybudowanych w drugim roku domów, towarzystwo zaciągnęłoby hipoteczną po-

życzkę 123.000 zł.: z czynszów od 57 członków posiadających domy 17.100 zł. od 343 dawnych członków z 1029 udziałami ratalne wkładki 41.160 zł.; od 400 nowych członków — publiczność bowiem widząc że 13 członków, którzy tylko po 80 zł. wkładki na udziały swe złożyli, otrzymali już domy na wypłatę, lub że niektórzy z nich na odstąpieniu wyciągniętego losu po kilka set złotych zarobili, garnęłaby się do towarzystw budowlanych w większéj liczbie; — jednorazowe wpłaty i ratalne wkładki na 1200 udziałów 192.000; z wkładek na książeczki oszczędności 60.000 zł.; towarzystwo krakowskie widząc że interes asekuracyjny w towarzystwie budowlanym może liczyć na znaczne powiększenie, dodałoby do wyposażenia funduszu obrotowego jeszcze 60.000 zł.; razem więc z końcem III roku, towarzystwo budowlane miałoby do dyspozycyi na zakupno domów 493.260 zł. i zakupiłoby 82 domy do rozdania w $^2/_3$ w drodze kolejnego pierwszeństwa a w $^1/_3$ przez losowanie.

W IV roku na hipotekę wybudowanych w trzecim roku domów, towarzystwo zaciągnęłoby hipoteczną pożyczkę 246.000 złr.; z czynszów od 139 członków posiadających domy 41.700 zł.; od 661 dawnych członków z 1883 udziałami ratalne wkładki 79.320 zł.; od 100 nowych członków z 300 udziałami jednorazowe wpłaty i ratalne wkładki 48.000 złr.; z wkładek na książeczki oszczędności 40.000 zł.; lokowane publiczne fundusze i pożyczki na weksle 100.000 zł.; razem więc z końcem IV roku towarzystwo budowlane miałoby do dyspozycyi na zakupno domów 555.020 zł. zakupiłoby 92 domy do rozdania w $^2/_3$ w drodze kolejnego pierwszeństwa, a w $^1/_3$ przez losowanie.

Zbytecznemby było przeprowadzać plan operacyi finansowéj towarzystwa budowlanego przez dalsze lata. Każdy z czytelników może to sam dla siebie uczynić, aby się przekonać o progresyjności rozwoju tegoż towarzystwa. Musimy tylko uwagę zwrócić na progresyjną reprodukcyjność funduszu włożonego w zakupno domów, z których czynszu domowego dochody wzrastają co roku w stosunku liczb 4.800 zł., 17.100 zł., 41.700 zł., 69.300 zł., tak iż w dalszym rozwoju stanowić one będą najobfitsze, przeważne źródło dochodów towarzystwa. Reprodukcyjność ta potraja kapitał wkładkowy i stanowi istotę ekonomicznéj korzyści dla członków. Z przypuszczalnego naszego rachunku pokazuje się że towarzystwo będzie w stanie udzielić zaliczkę każdemu członkowi który na udział z góry wpłaci 30—50% w rok po przystąpieniu, a każdemu innemu członkowi w 3 lata po przystąpieniu, nie wykluczając przypadków wylosowania w rychlejszym czasie. Taki rezultat operacyi finansowéj towarzystwa może zadowolić najwyższe oczekiwania członków. Jeżeliby w obec tych ułatwień nie przyszło do zawiązania towarzystwa budowlanego, musielibyśmy istotnie sądzić, że nam się zachciewa, aby pieczone gołąbki wpadały same do gąbki!

Sprawozdanie

Patrona z czynności za czas od 28. września 1874. do 10. czerwca 1876.

Szanowne zgromadzenie!

Z obowiązku swego przedkładam sprawozdanie za okres czasu od 28. września 1874. do 10. czerwca 1876.

Nadmienić winien jestem naprzód że po I. walném zgromadzeniu, odbytém w dniach 28. i 29. września 1874 r., przystąpiło do Związku 16 towarzystw zaliczkowych, że przeto liczba związkowych spółek prawie podwoiła się. Spółki te które w tym czasie przystąpiły są następujące: Biała, Busk, Delatyn, Gródek, Jasło, Kołomyja, Mielec, Mościska, Przemyśl, Rudki, Rohatyn, Sokal, Tarnów, Tłumacz, Wykoty, Złoczów. — Nadto przyrzekły przystąpić do Związku Gliniany i stowarzyszenie dla handlu skór we we Lwowie.

W liczniejszém więc gronie znajdujemy się dzisiaj a w tym wzroście konstatuję z przyjemnością jakkolwiek powolny, lecz stanowczy rozwój Związku.

I. Przechodząc do skreślenia czynności naszych uwiadamiam Szanowne Zgromadzenie, że bezzwłocznie, po ukonstytuowaniu się przystąpiliśmy do czynności statutem nam przekazanych. Załatwianie spraw odbywało się po części bezpośrednio przez patrona, po części na zasadzie uchwał powziętych na posiedzeniach Wydziału. — Staraniem patrona w pierwszym rzędzie było uzyskać jak najwięcéj członków Związku i z tego powodu przestrzegano zasady, że nietylko już silniejsze, lecz i nowo zawiązujące się stowarzyszenie wzywano do przystąpienia do Związku. Skutki tego wykazano już w liczbie spółek należących do Związku. Ze spółek wezwanych do przystąpienia. tylko towarzystwo kredytowe miejskie odmówiło wręcz przystąpienie. Jednę spółkę zaś, która przy zawiązaniu Związku złożyła oświadczenie przystąpienia, niemogliśmy przyjąć do Związku dla braku wymogów; jest to stowarzyszenie szewców w Kołomyji, które istnieje na podstawie ustawy o stowarzyszeniach. Skutkiem tego zwrócono wpisowe i udzielono wskazówki, jakby to stowarzyszenie przeistoczyć na spółkę zarobkową. Co stowarzyszenie dalej w tym kierunku przedsięwzieło, nie jest nam wiadomém.

*

II. Dla uzyskania należytego poglądu na organizacyę i stan spółek związkowych, daléj dla założenia katastru spółek i studyowania rozwoju, wezwano spółki o nadesłanie statutów dotyczących, również jak o peryodyczne nadsełanie wykazów. Z ubolewaniem muszę tu zaznaczyć że bardzo skromna tylko liczba spółek odpowiedziała wezwaniu co do nadsélania wykazów z obrotu.

III. W sprawie kas gminnych wniesiona została petycya do Sejmu kraiowego, któréj t eść powziętą być może z aktów związkowych.

IV. Dla wprowadzenia jednostajności w zarządach spółek, postanowił Wydział regulamin towarzystwa zaliczkowego we Lwowie całkowicie polecić spółkom jako wzór. Skutkiem tego regulamin wspomniany udzielono wszystkim spółkom.

V. Odnoszono się do Wydziału krajowego o udzielenie subwencyi na wydanie podręcznika rachunkowości. Uznaliśmy bowiem, że w obec braku ludzi dostatecznie wykształconych w tym kierunku, podręcznik taki cenne odniósłby dla spółek usługi, a têm samêm ułatwiłby pośrednio zawiązywanie spółek na prowincyi. Prosiliśmy równie by Wydział krajowy wynaczył kogoś do współpracownictwa przy ułożeniu takiego podręcznika. Otrzymaliśmy w tym względzie odpowiedź, że Wydział krajowy chętnie przyczyni się do tego, jednak czynnego udziału nie weźmie przy ułładaniu; wzywa przeto, by wypracowony podręcznik przedłożono mu do ocenienia, a wtenczas dopiéro stanowczo co do udzielenia téj subwencyi się oświadczy. Skutkiem tego obraliśmy z grona naszego fachowo wykształconych ludzi, którzy opracowaniem tego podręcznika się zajmą.

VI. Tow. zal. w Samborze zasięgało rady względem założenia tam towarzystwa produkcyjnego stolarzy. Przeprowadzono w tym względzie obszerną korespondencyą, a zdanie Patrona oświadczyło się przeciw takiemu przedsiębiorstwu.

VII. Zażalenia kilku spółek z prowincyj na niewłaściwą agitacyą ajentów towarzystwa kredytowego miejskiego spowodowały patronat do wystąpienia stanowczego w tym względzie w obec Dyrekcyj rzeczonego towarzystwem — a skutkiem tego otrzymali ajenci instrukcyą, którą nam do wiadomości udzielono, a w któréj rzeczonym ajentom polecono ścisłe przestrzeganie granic ich działania.

VIII. Jedném z najważniejszych zadań Związku jest szerzenie i tworzenie nowych spółek w kraju. Kiedyśmy przystąpili do utworzenia Związku mieliśmy nadzieję, że liczne przystąpienia dostarczą funduszów odpowiednich, ażeby umożliwić objazd po kraju i w miejscowościach stosownych rozpocząć czynności około utworzenia nowych spółek. Nadzieja zawiodła nas w tym względzie; żeby jednak uczynić, co w danych osobliwościach możliwém było, postanowiliśmy do osobistości znanych nam z dobrych chęci dla spółek odnieść się listownie i dostarczyć im wszelkich wyjaśnień i pouczeń, wezwać do zakładania spółek. Wezwań takich wystosowaliśmy 49; wydaliśmy okólnik do wszystkich istniejących spółek o podanie nam wskazówek, gdzie i za pomocą których osób najwłaściwiéj wypadałoby wprowadzić jeszcze spółki w życie. Naprowadzam te okoliczności, aby uwydatnić, żeśmy z wszystkich środków w danych okolicznościach możliwych kozystali, aby zadanie nasze spełnić. Nadto pod przewodnictwem Patrona i inicyatywy PP. Romanowicza, Goldmana, Dąbrowskiego, Stronera, założono towarzystwo spożywcze we Lwowie, które się pomyślnie rozwija.

IX. Kwestya założenia towarzystwa budowniczego zajmowała również patronat i wydział Związku. Drożyzna pomieszkań, niepraktyczny podział takowych, brak zresztą zdrowych pomieszkań i myśl umożliwienia ludziom niezamożnym nabycia domu własnego za pomocą skromnych oszczędności, zaś u urzędników przez użycie kwaterunkowego na ten cel, sprowadziła nas na myśl dokładniejszego badania téj kwestyi; odbywaliśmy w tym względzie powtórnie posiedzenia, do których zawezwano i ludzi fachowych co do budownictwa.

Patron z powodu podróży w interesach zawodu swego, zwiédził we Wiédniu zakłady dwóch towarzystw budowniczych jako to Wiener Baugenossenschaft i Cottage - Verein, zaopatrzył się w plany normalne i badał na miejscu dokładnie urządzenie tych towarzystw. Na przedstawienie w téj mierze Patrona polecił Wydział ankiecie złożonéj z 3 członków ułożenie statutu i przedłożenie projektu w jaki sposób podobna spółka wprowadzoną być może we Lwowie. Statut przez Patrona już przygotowany, atoli Patron niebył jeszcze w możności zaproszenia członków ankiety na posiedzenia w celu wykonania poruczonéj czynności.

X. Rozliczne zasięganie opinii Patrona w kwestyach administracyi spółek, zarządzenia takowych, sprawozdania w kwestyach prawnych były również przedmiotem dość rozgałęzionéj korespondencyi ze spółkami, a jakie rozmiary korespodencya ta przybrała, dosyć będzie nadmienić, że w roku 1874. wygotowano przeszło 100 expedycyi w roku 1875. przeszło 300, zaś w roku bieżącym już do 600.

(Dok. nast.)

Wydawca i odpowiedzialny redaktor: **Dr. Alfred Zgórski.** I. Związkowa Drukarnia we Lwowie, Hotel Żorża.